DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE PORT-MORT

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

4

PLU - ELABORATION :

Prescrit le : 29 juin 2011

Arrêté le :

Enquête Publique :

Approuvé le :

CACHET DE LA MAIRIE

Eurotop
Cabinet Géomètres-Experts
Bureau d'Etudes VRD - Agence d'Urbanisme

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Dispositions applicables à la zone UA 8

Dispositions applicables à la zone UB 16

Dispositions applicables à la zone UZ 24

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 31

Dispositions applicables à la zone AUB 32

Dispositions applicables à la zone AUEP 39

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 44

Dispositions applicables à la zone N 45

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 53

Dispositions applicables à la zone A 54

ANNEXES 62

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE :

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-4 à R.123-12 du Code de 1'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LYONS-LA-FORET.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1/ Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'urbanisme.
En revanche, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 sont et demeurent applicables au territoire communal (annexe 1).

2/ L'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution de travaux publics reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3/ Restent également applicables les articles L.111-9 et L.421-4.

4/ S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au CHAPITRE de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières (ces servitudes sont représentées).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex. : UA). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex. : AUBa).

1/ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE II sont :
- la zone UA et son secteur UAi repérés au plan par les indices UA et UAi.
- la zone UB et son secteur UBi repérés au plan par les indices UB et UBi.
- La zone UZ repérée au plan par l'indice UZ

2/ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE III sont :
- la zone AUB repérée au plan par l'indice AUB.
- La zone AUEP repérée au plan par l'indice AUEP.

3/ Les zones naturelles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE IV sont :
- La zone N et ses secteurs Nh, Np, Nt et Ni repérés au plan par les indices N, Nh, Np, Nt et Ni.

4/ Les zones agricoles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE V sont :
- La zone A et ses secteurs Ao, Ah et Ai repérés au plan par les indices A, Ao, Ah et Ai.

Toutes les zones visées ci-dessus en 1, 2, 3 et 4 sont délimitées au plan par des tirés gras.

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurés par un quadrillage large avec ronds fins pour les bois, et seulement ronds fins pour les

alignements d'arbres. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application de l'article L.123-1 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les éléments du paysage ou du patrimoine à protéger et à mettre en valeur en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

Y figurent aussi les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

ARTICLE 4 : EMPLACEMENTS RESERVES

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU a été rendu public, il peur exiger qu'il soit procéder à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent au règlement graphique "plan de zonage" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Il s'en suit au niveau réglementaire que les adaptations mineures peuvent déroger à l'application stricte des articles 3 à 13 des règlements de zones à la condition qu'elles fassent l'objet d'un avis motivé du maire.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface, hors œuvre nette équivalente, pourra être autorisée sur tout terrain sauf application d'une disposition d'alignement, d'emplacement réservé

ARTICLE 7 : PERMIS DE DEMOLIR

Selon les articles R. 421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ;
- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 8 : ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

Selon l'article L. 1-23-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme : « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Selon l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Selon l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 ».
Une réglementation spécifique peut également être appliquée à ces éléments lors de leurs évolutions.

ARTICLE 9 : CLOTURES

Selon l'article R 421-12 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :
a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

A chaque zone de ce règlement correspondent 14 articles regroupés en trois sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage la zone (UA, UB, UZ, AU$_B$, N, A) dans laquelle appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après qui vous définiront en 14 articles les règles pour chaque zone :

Section 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES 1 ET 2 : LES MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Section 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 3 ET 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE ET PAR LES RESEAUX

ARTICLE 5 : LES CARACTERISTIQUES NECESSAIRES DES TERRAINS

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 8 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS DEJA CONSTRUITES OU PROJETEES SUR LA PARCELLE

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 : LES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 : LES REGLES CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS

ARTICLE 12 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

ARTICLE 13 : LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A PRESERVER OU A CREER

Section 3. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine dense à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux).
Cette zone regroupe les parties anciennes du territoire constituées de constructions anciennes souvent implantées à l'alignement de voie (pignon ou façade sur rue) et/ou en limites séparatives, et avec des jardins clos de murs

Cette zone comprend un secteur UAi inondable à la Roque.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UA2.1.

1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.

1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.

1.5. Les constructions et installations à vocation d'entrepôts, sauf ceux visées à l'article UA2.2.

1.6. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles visées à l'article UA2.2.

1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.

1.8. Les garages collectifs de caravanes.

1.9. Les aires de stationnement aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.

1.10. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.

1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux (y compris de démolition) et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.

1.13. En secteur inondable UAi et de ruissellement des eaux pluviales, sont interdits :
- les sous-sols ;
- les constructions ou installations excepté celles autorisées en UA2.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

2.2. Les constructions à vocation artisanale, commerciale de 200 m² maximum de surface de vente, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).

2.3. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts si elles sont couvertes et fermées, à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux existante et autorisée dans la zone, et soumises aux mêmes conditions que ces activités, et à la condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 100 m².

2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.

2.5. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante à égalité de surface de plancher. Dans ce cas, les articles 3 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.

2.6. **En secteur inondable UAi**, seuls sont autorisés :

- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- pour les constructions existantes :
  - les adaptations, réfections, rénovations, les changements de destination à vocation d'artisanat ;
  - reconstructions après sinistre sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus de la cote de crue connue ;
  - les constructions de garages, annexes et dépendances sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus de la cote de crue connue.

2.7. **En secteurs de ruissellements des eaux pluviales,** seuls sont autorisés :

- les ouvrages techniques, aménagements et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- pour les constructions existantes : les adaptations, réfections, rénovations, reconstructions après sinistre, ainsi que les extensions à la condition de ne pas se rapprocher de l'axe de ruissellement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).

3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier, pour les terrains en forme de drapeau, la largeur de l'accès ne peut être inférieure à 4 mètres.

3.5. Les sorties de garage en alignement de voie sont interdites. Elles doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.

3.6. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

3.7. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.

3.8. Les voies de desserte collectives devront avoir une largeur minimale de 6 mètres.

3.9. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie, exceptés pour les commerces.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

4.4. L'évacuation des eaux usées des activités autorisées (notamment commerces alimentaires) dans le réseau collectif ou non collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet) conformément au Code de la Santé publique.

Assainissement eaux pluviales

4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, …).

4.6. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires adaptés et proportionnés à l'opération et au terrain, permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales, sont à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexes). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Autres réseaux

4.7. Pour toute construction, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000 m^2 est imposé pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel autorisé pour les parcelles issues ou non de division de propriété.

5.2. Pour les constructions existantes dont le terrain d'assiette est inférieur à 1000 m^2 mais supérieur à 600 m^2, les constructions d'annexes, les changements de destination, extensions, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre sont autorisées.

5.3. Pour les terrains en forme de drapeau, les chemins d'accès ne pourront avoir une largeur minimale inférieure à 4 m pour un accès individuel et 6 m pour un accès collectif.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.

Des implantations en retrait peuvent être autorisées, avec un minimum de 5 mètres de l'emprise publique lorsqu'un mur ou un muret est construit en alignement afin de prolonger l'alignement existant sur cette voie. Cette distance de 5 m de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées entre l'alignement et le retrait de 5 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition, soit qu'ils se mettent à l'alignement, soit qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives à la condition que la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 6 mètres,
- soit avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres, 2 mètres pour les annexes. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.2. La hauteur des constructions est limitée à :

- 6,50 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit 3 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1+C aménageable (voir en annexes),
- 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit 2 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1.

10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

10.4. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, dépendances, remises ou assimilés) est fixée à 7 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles devront respecter le style traditionnel du village et prévoir une architecture s'incorporant harmonieusement dans l'ensemble de la zone en utilisant des matériaux d'aspect similaire à ceux des constructions existantes dans la zone.

11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

11.3. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.

11.4. Les garages en sous-sols sont déconseillés en raison de la nappe phréatique affleurant.

11.5. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

11.6. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ...).

Aspect des façades

11.7. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.

11.8. Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre en moyenne lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

11.9. Sont interdits :
- les bardages ;
- les couleurs vives et criardes ;
- le blanc pur ;
- les tons de couleur bleu, vert, beige.

11.10. Pour les enduits, les tons de couleurs sable, pierre, blanc, ocre, gris, rose sont seuls autorisés (voir annexes).

11.11. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante. Leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront, dans la mesure du possible, conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

11.12. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 45°. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15°.

11.13. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates petit moule (minimum 60 au m²), en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.

11.14. Pour les constructions existantes dont les toitures comportent d'autres matériaux que ce autorisés précédemment, les extensions sont autorisées avec les matériaux existants précédemment.

11.15. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits.

11.16. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.

11.17. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur existant. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

11.18. Les toitures terrasses peuvent être autorisées :
- Soit sur 100 % de la toiture si elle est végétalisée ;
- Soit sur des extensions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol

11.19. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
- l'emploi de tout matériau brillant.

11.20. Les châssis de toit devront être encastrés et restés non visibles depuis la voie publique.

11.21. Sur les toitures à pente, les panneaux solaires devront être encastrés.

11.22. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis (voir en annexes celles autorisées).

Les clôtures

11.23. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

11.24. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc… devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire

11.25. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, …) ainsi que les plaques préfabriquées en béton sur la voie publique.

11.26. Les types de clôture admis sur voies et emprises publiques sont :
- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum. Ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et comporteront un éventuel chaperon en tuile, en brique ou en chaume.

- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas. Ces murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex.
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois, doublés d'une haie ;
- Les lisses en bois ou en béton de 1,50 mètre de hauteur maximum ;
- les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).

11.27. Pour les clôtures sur limites séparatives, les types de clôture précédents sont autorisés et également les plaques préfabriquées en béton de moins de 0,60 m de hauteur hors sol.

Divers

11.28. es citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

12.2. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
- pour les constructions à vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m^2 de salle de restaurant. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- pour les constructions à usage de commerce :
  - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de vente ;
- pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.
- pour les équipements collectifs :
  - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m^2 de surface de plancher ;
  - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher ;
  - enseignement premier degré : 2 places par classe ;
  - enseignement second degré : 3 places par classe ;
  - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 2 lits.

12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

12.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 20% de la superficie de la propriété.

13.2. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.

13.3. Les haies vives sur limites seront constituées d'essences locales (voir en annexes)

13.4. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,50.

REGLEMENT

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine à vocation principale d'habitat et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux).
Cette zone regroupe les parties du territoire communal constituant les extensions assez récentes caractérisées par un bâti généralement en retrait des voies et des limites.

Cette zone comprend un secteur UBi inondable.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UB2.1.

1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.

1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.

1.5. Les constructions et installations à vocation d'entrepôts, sauf ceux visées à l'article UB2.2.

1.6. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles visées à l'article UB2.2.

1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.

1.8. Les garages collectifs de caravanes, sauf ceux visées à l'article UB2.4.

1.9. Les aires de stationnement aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.

1.10. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.

1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux (y compris de démolition) et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.

1.14. En secteur inondable, sont interdits :
- les sous-sols ;
- les constructions ou installations excepté celles autorisées en UB2.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, aux travaux de réalisation du cimetière et de ses bâtiments annexes, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

2.2. Les constructions à vocation artisanale, commerciale de 200 m² maximum de surface de vente, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).

2.3. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts si elles sont couvertes et fermées, à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux existante et autorisée dans la zone, et soumises aux mêmes conditions que ces activités, et à la condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 100 m².

2.4. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont couverts et fermés.

2.5. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.

2.6. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante à égalité de surface de plancher. Dans ce cas, les articles 3 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.

2.7. En secteur inondable UBi, seuls sont autorisés les ouvrages techniques, aménagements et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations, ainsi que les annexes pour les constructions existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).

3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier, pour les terrains en forme de drapeau, la largeur de l'accès ne peut être inférieure à 4 mètres.

3.5. Les sorties de garage en alignement de voie sont interdites. Elles doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.

3.6. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

3.7. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.

3.8. Les voies de desserte collectives devront avoir une largeur minimale de 6 mètres.

3.9. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie, exceptés pour les commerces.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

4.4. L'évacuation des eaux usées des activités autorisées (notamment commerces alimentaires) dans le réseau collectif ou non collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet) conformément au Code de la Santé publique.

Assainissement eaux pluviales

4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, …).

4.6. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires adaptés et proportionnés à l'opération et au terrain, permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales, sont à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexes). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Autres réseaux

4.7. Pour toute construction, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000 m^2 est imposé pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel autorisé pour les parcelles issues ou non de division de propriété.

5.2. Pour les constructions existantes dont le terrain d'assiette est inférieur à 1000 m^2 mais supérieur à 900 m^2, les constructions d'annexes, les changements de destination, extensions, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre sont autorisées.

5.3. Pour les terrains en forme de drapeau, les chemins d'accès ne pourront avoir une largeur minimale inférieure à 4 m pour un accès individuel et 6 m pour un accès collectif.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise des voies ;
- soit en retrait de la limite d'emprise des voies avec un minimum de 5 mètres. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur. Cette règle de retrait ne s'applique pas pour des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou liées à la voirie et réseaux divers.

6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (situées entre l'alignement et le recul de 5 mètres), sont autorisés, à condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (situées à moins de 30 mètres), sont autorisés, à condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble des EBC : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

7.2. Les constructions nouvelles peuvent être implantées
- soit en limites séparatives à la condition que la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 6 mètres,
- soit avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres, 2 mètres pour les annexes. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur

7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (situées entre la limite séparative et le recul de 3 mètres), sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans prescriptions particulières

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 30% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation ;
- 50% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage autre que d'habitation.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- 6,50 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit 3 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1+C aménageable (voir en annexes),
- 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit 2 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1.

10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

10.4. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, dépendances, remises ou assimilés) est fixée à 7 mètres au faîtage.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

11.3. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel (voir en annexes).

11.4. Les garages en sous-sols sont déconseillés en raison de la nappe phréatique affleurant.

11.5. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, …), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

11.6. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ……).

Aspect des façades

11.7. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, …) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.

11.8. Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre en moyenne lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

11.9. Sont interdits :
- les couleurs vives et criardes ;
- le blanc pur.

11.10. Pour les enduits, les tons de couleurs sable, pierre, blanc, ocre, gris, rose sont seuls autorisées ainsi que les lazurées pour les constructions en bois (voir annexes).
Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont autorisées.

11.11. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante. leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront, dans la mesure du possible conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

11.12. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15°.

11.13. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.

11.14. Pour les constructions existantes dont les toitures comportent d'autres matériaux que ceux autorisés précédemment, les extensions sont autorisées avec les matériaux existants précédemment.

11.15. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits.

11.16. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.

11.17. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur existant. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

11.18. Les toitures terrasses peuvent être autorisées :
- Soit sur 100 % de la toiture si elle est végétalisée ;
- Soit sur des extensions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol.

11.19. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
- l'emploi de tout matériau brillant.

11.20. Les châssis de toit devront être encastrés.

11.21. Sur les toitures à pente, les panneaux solaires devront être encastrés.

11.22. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis (voir en annexes celles autorisées).

Les clôtures

11.23. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

11.24. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc… devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire

11.25. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, …) ainsi que les plaques préfabriquées en béton sur la voie publique.

11.26. Les types de clôture admis sur voies et emprises publiques sont :

- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum. Ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et comporteront un éventuel chaperon en tuile, en brique ou en chaume.
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas. Ces murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex.
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois, doublés d'une haie ;
- Les lisses en bois ou en béton de 1,50 mètre de hauteur maximum ;
- les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).

11.27. Pour les clôtures sur limites séparatives, les types de clôture précédents sont autorisés et également les plaques préfabriquées en béton de moins de 0,60 m de hauteur hors sol.

Divers

11.28. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, …) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

12.2. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
- pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
- pour les constructions à usage de commerce :
  - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de vente ;
  - restaurants : 2 places de stationnement par tranche de 10 m^2 de salle de restaurant.
- pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.
- pour les équipements collectifs :
  - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m^2 de surface de plancher ;
  - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher ;
  - enseignement premier degré : 2 places par classe ;
  - enseignement second degré : 3 places par classe ;
  - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 2 lits.

12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

12.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 20% de la superficie de la propriété.

13.2. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.

13.3. Les haies vives sur limites seront constituées d'essences locales (voir en annexes)

13.4. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,25 pour les constructions à usage d'habitation,
- 0,50 pour les autres types de constructions.

REGLEMENT

ZONE UZ

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de la zone urbaine destinée à recevoir de l'urbanisation à vocation d'activités à dominante industrielle et artisanale.

Cette zone comprend un secteur UZi, correspondant aux parties inondables, qui fixe des prescriptions particulières.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UZ2.

1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles, forestières.

1.3. Les constructions à vocation d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, de services, de bureaux, de transport, de stationnement, d'entrepôts, de stockage) soumises ou non au régime d'installation classée, sauf celles visées à l'article UZ2.

1.4. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UZ2.

1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.

1.7. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

1.8. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés

1.9. Toute décharge de déchets industriels.

1.10. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.

1.11. **En secteurs UZi,** les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

2.2. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de service ou de bureaux, de transports, de stockage ou d'entrepôts sous réserve que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant. En particulier, pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exclusion de celles soumises à autorisation avec servitudes d'utilité publique qui demeurent interdites, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, …).

2.3. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.

2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés à la voirie et aux réseaux divers ou nécessaires à la lutte contre les inondations.

2.8. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante à égalité de surface de plancher. Dans ce cas, les articles 3 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.

2.9. **En secteur inondable UZi,** les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel.

2.10. **En secteur inondable UZi,** sont également autorisés :

- tous travaux liés à la réfection et à la reconstruction des berges de la Seine ;
- les ouvrages nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc. ...) à implanter sur une bande de 20 mètres mesurée depuis la crête de berge de la Seine ;
- les infrastructures, côté fleuve, qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exploitation de la Seine (digue de calibrage, mur de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc. ...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexes).

3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.

3.5. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1. Toute construction ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau collectif de distribution.

Assainissement

4.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

Eaux usées

4.3. Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées en respectant ses caractéristiques : système séparatif.

4.4. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet).

4.5. A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.

4.6. L'évacuation directe des matières usées non traitées est interdite dans les fossés.

Eaux pluviales

4.7. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, …).

4.8. Si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénients en milieu naturel ou vers le réseau collectif, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires, appropriés et proportionnés, permettant le pré-traitement et l'évacuation des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur et aux avis du gestionnaire du réseau. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Autres réseaux

4.9. Les branchements privés aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront réalisés en souterrains.

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.2. Pour les constructions à usage d'habitation, celles-ci doivent être implantées :
- soit à la limite d'emprise des voies ;
- soit en retrait de la limite d'emprise des voies avec un minimum de 5 mètres

6.3. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des berges de la Seine et de ses bras. Pour les constructions existantes, les extensions, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre sont autorisées s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la berge.

ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres.

7.2. Pour les constructions à usage d'habitation, celles-ci doivent être implantées :
- soit en limites séparatives à la condition que la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 6 mètres,
- soit avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres, 2 mètres pour leurs annexes associées. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à quatre mètres.

8.2. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes associées, celles-ci pourront être implantées soit de manière contiguë, soit avec un retrait sans condition minimale de retrait.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassera pas 50% de la surface de la propriété, 40% **en zone UZi.**

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.2. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 12 mètres pour la plus grande des deux hauteurs, faîtage ou acrotère, et à 14 mètres pour des cheminées et autres petits éléments techniques de faibles emprises.

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

11.2. le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser le niveau du sol existant avant travaux, mesuré au point le plus favorable, de plus de 0,60 mètre.

11.3. La disposition des bâtiments doit être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. Les vues directes depuis les autres zones (UA, UB, N et A) sur les aires de dépôts, de manœuvre et de stationnement doivent être accompagnées par l'implantation de haies et de plantations.

11.4. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée et vivement conseillée (éolienne privative, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ……).

Aspect des façades

11.5. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de mâchefer, …) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

11.6. Pour les enduits, les couleurs vives et criardes, les teintes claires ou réfléchissantes sont interdites.

11.7. Pour les constructions à usage d'activités, des teintes sombres de couleur bleu-vert, bleu-saphir, bleu-gris, bleu azur, gris anthracite, gris noir, brun rouge, ou rouge vin sont recommandées.

11.8. Pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes associées, les tons de couleurs sable, pierre, blanc, ocre, gris, rose sont seuls autorisées pour les enduits ainsi que les lazurées pour les constructions en bois (voir annexes). Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont autorisées.

Les toitures

11.9. Pour les toitures, sont interdits :

- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
- l'emploi de tôles métalliques brutes non laquées.

Pour les constructions à usage d'activités :

11.6. Les toitures pourront être à deux ou plusieurs pans, monopente – dans ces deux cas la pente sera supérieure ou égale à 15° - ou en toiture terrasses.

11.7. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants et non réfléchissants.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes associées

11.8. Les toitures seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15°.

11.9. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.

11.10. Pour les constructions existantes dont les toitures comportent d'autres matériaux que ceux autorisés précédemment, les extensions sont autorisées avec les matériaux existants précédemment.

11.11. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits.

11.12. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.

11.13. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur existant. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

Les clôtures et portails

11.14. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

11.15. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc... devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire

11.16. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, ...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton sur la voie publique.

11.17. Les types de clôture admis sur voies et emprises publiques sont :

- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum. Ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et comporteront un éventuel chaperon en tuile, en brique ou en chaume.
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas. Ces murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex.
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois, doublés ou non d'une haie ;
- les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).

11.18. Pour les clôtures sur limites séparatives, ne sont autorisés que :

- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas. Ces murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex.
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois, doublés ou non d'une haie ;
- les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).

11.19. En secteur UZi de bord de Seine, les seules clôtures autorisées sont les haies vives doublées ou non de grillage ou de barreaudage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
Notamment, les aires de stationnement de manœuvre des véhicules doivent être conçues pour éviter toute perturbation sur les voies publiques.

12.2. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
- pour les constructions à usage de commerce :
  - 1 place de stationnement pour 25 m^2 de surface de vente,
  - restaurants : 2 places de stationnement par tranche de 10 m^2 de salle de restaurant.
- pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

12.3. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage ou de retournement à l'air libre, doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente à raison d'un minimum de 20% de la parcelle, 30% en secteur UZi de bord de Seine. Ils devront être plantés et engazonnés.

13.3. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,70 et 0,60 **en zone UZi.**

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT

ZONE AUB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Caractère et vocation de la zone :

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUB 2.1.

1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.

1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.

1.5. Les constructions et installations à vocation d'entrepôts, sauf celles visées à l'article AUB 2.2.

1.6. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles visées à l'article AUB 2.2.

1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.

1.8. Les garages collectifs de caravanes.

1.9. Les aires de stationnement aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.

1.10. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.

1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux (y compris de démolition) et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.

ARTICLE AUB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

2.2. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements internes à la zone soient réalisés,
- que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la zone AUBa.
- que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements pour la zone AUB, et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone.

2.3. Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes.

2.4. Les constructions à vocation hôtelière.

2.5. Les constructions à vocation artisanale, commerciale de 200 m² maximum de surface de vente, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, …).

2.6. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts si elles sont couvertes et fermées, à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux existante et autorisée dans la zone, et soumises aux mêmes conditions que ces activités, et à la condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 100 m².

2.7. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont couverts et fermés.

2.8. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).

3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc… Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier, pour les terrains en forme de drapeau, la largeur de l'accès ne peut être inférieure à 4 mètres.

3.5. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

3.6. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

3.7. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,…..) de faire aisément demi-tour.

3.8. Les voies de desserte collectives devront avoir une largeur minimale de 6 mètres.

3.9. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AUB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

Assainissement eaux pluviales

4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, …).

4.5. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs. Le rejet des eaux pluviales vers une bétoire ou un puisard est strictement interdit afin de protéger la qualité de la ressource en eau.

Autres réseaux

4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE AUB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000 m^2 est imposé pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel autorisé pour les parcelles issues ou non de division de propriété.

5.2. Pour les terrains en forme de drapeau, les chemins d'accès ne pourront avoir une largeur minimale inférieure à 4 m pour un accès individuel et 6 m pour un accès collectif.

ARTICLE AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise des voies ;
- soit en retrait de la limite d'emprise des voies avec un minimum de 5 mètres. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur. Cette règle de retrait ne s'applique pas pour des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou liées à la voirie et réseaux divers.

ARTICLE AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres, 2 mètres pour les annexes.

ARTICLE AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières

ARTICLE AUB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :

- 30% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation,
- 50% de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage autre que d'habitation.

ARTICLE AUB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.2. La hauteur des constructions est limitée à :

- 6,50 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit 3 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1+C aménageable (voir en annexes),
- 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit 2 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1.

10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

10.4. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, dépendances, remises ou assimilés) est fixée à 7 mètres au faîtage.

ARTICLE AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

11.3. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel (voir en annexes).

11.4. Les garages en sous-sols sont déconseillés en raison de la nappe phréatique affleurant.

11.5. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

11.6. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ...).

Aspect des façades

11.7. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.

11.8. Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre en moyenne lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

11.9. Sont interdits :

- les couleurs vives et criardes ;
- le blanc pur.

11.10. Pour les enduits, les tons de couleurs sable, pierre, blanc, ocre, gris, rose sont seuls autorisées ainsi que les lazurées pour les constructions en bois (voir annexes).
Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont autorisées.

Les toitures

11.11. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15°.

11.12. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.

11.13. Pour les constructions existantes dont les toitures comportent d'autres matériaux que ceux autorisés précédemment, les extensions sont autorisées avec les matériaux existants précédemment.

11.14. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits.

11.15. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.

11.16. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur existant. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

11.17. Les toitures terrasses peuvent être autorisées :
- si 100 % de la toiture est végétalisée ;
- sur des extensions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol.

11.18. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
- l'emploi de tout matériau brillant.

11.19. Les châssis de toit devront être encastrés.

11.20. Sur les toitures à pente, les panneaux solaires devront être encastrés.

11.21. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis (voir en annexes celles autorisées).

Les clôtures

11.22. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

11.23. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc… devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire

11.24. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, …) ainsi que les plaques préfabriquées en béton sur la voie publique.

11.25. Les types de clôture admis sur voies et emprises publiques sont :
- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum. Ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et comporteront un éventuel chaperon en tuile, en brique ou en chaume.
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas. Ces murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex.
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois, doublés d'une haie ;
- Les lisses en bois ou en béton de 1,50 mètre de hauteur maximum ;
- les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).

11.26. Pour les clôtures sur limites séparatives, les types de clôture précédents sont autorisés et également les plaques préfabriquées en béton de moins de 0,60 m de hauteur hors sol.

Divers

11.27. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, …) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE AUB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques

12.2 En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
- pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
- pour les constructions à usage de commerce :
  - 1 place de stationnement pour 25 m^2 de surface de vente,
  - restaurants : 2 places de stationnement par tranche de 10 m^2 de salle de restaurant.
- pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

ARTICLE AUB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 20% de la superficie de la propriété.

13.2. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.

13.3. Les haies vives sur limites seront constituées d'essences locales (voir en annexes)

13.4. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,25 pour les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes,
- 0,50 pour les autres constructions et leurs annexes.

REGLEMENT

ZONE AUEP

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEP

Caractère et vocation de la zone :

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à vocation d'équipements collectifs scolaires, sportifs, de loisirs et culturels.

L'urbanisation peut s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement ou de constructions sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'urbanisation future dans le cadre d'opérations concertées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUEP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUEP2.

1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et forestières.

1.4. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, d'entrepôts, artisanales ou commerciales.

1.5. Les constructions à usage d'habitation.

1.6. Les parcs de stationnement comportant plusieurs niveaux (aériens ou souterrains).

1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.

1.8. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.

1.9. Les garages collectifs de caravanes.

1.10. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE AUEP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue, ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.

Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements internes à la zone soient réalisés,
- que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone.

2.2. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers lorsqu'ils sont liés à la lutte contre les inondations ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation scolaire, sportive, de loisirs et culturelle.

2.3. Les aires de jeux, de loisirs, de sports, de stationnement.

2.4. Les aires de manifestations temporaires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUEP 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (voir annexes).

3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.

3.5. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AUEP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

Assainissement eaux pluviales

4.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

4.4. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4).

Autres réseaux

4.5. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE AUEP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE AUEP 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales, et 3 mètres des autres voies.

ARTICLE AUEP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 3 mètres.

ARTICLE AUEP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE AUEP 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE AUEP 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.2. Pour les constructions nouvelles, la hauteur ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

ARTICLE AUEP 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

11.3. Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

11.4. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ...) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite, ...) sont autorisés et vivement conseillés.

Aspect des façades

11.5. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.

11.6. Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre en moyenne lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

11.7. Sont interdits :

- Les couleurs de ton blanc
- les couleurs vives et criardes, exceptés sur des petits éléments d'ornement ou sur les ouvertures.

11.8. Pour les enduits, les tons de couleurs sable, pierre, ocre, gris, rose sont seuls autorisées ainsi que les lazurées pour les constructions en bois (voir exemples en annexes).
Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont autorisées.

Les toitures

11.9. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, d'une pente supérieure ou égale à 35°, ou réalisées de manière cintrée.

11.10. Les toitures monopentes sont autorisées. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

11.11. Les toitures terrasses peuvent être autorisées :

- Soit si 100 % de la toiture est végétalisée ;
- Soit sur des extensions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol.

11.12. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné, en tôles métalliques laquées de couleur brun gris ou ardoises. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.

11.13. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, matériaux métalliques ou aluminium non brillant.

11.14. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits.

11.15. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
- l'emploi de tout matériau brillant.

Les clôtures

11.16. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

11.17. Les types de clôture admis sont :
- les grillages, doublées ou non de haies vives ;
- les lices, doublées ou non de haies vives ;
- les haies vives.

Divers

11.17. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE AUEP 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en-dehors des voies publiques.

12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les établissements publics et collectifs autorisés : 1 place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de plancher.
- salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m^2 de surface de plancher.
- salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher.
- enseignement des premier et second degrés : 2 places par classe.

12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des divers véhicules utilitaires.

12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

ARTICLE AUEP 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ils devront être plantés et engazonnés.

13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 20% de la surface de la propriété

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de moyennes tiges au moins pour 10 places.

13.4. Obligation de planter une haie champêtre sur les limites Nord de la zone voisine de la zone A.

13.5. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir en annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUEP 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, pas ou peu desservie par des équipements, constituée de secteurs qui, pour la plupart, doivent être protégés de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison :

- de la qualité des paysages et des milieux naturels qui les composent, notamment les vastes espaces boisés ;
- de la qualité des sites et de leur intérêt historique, écologique ou esthétique.

Cette zone comprend aussi des secteurs bâtis, desservis par des équipements. Il s'agit des secteurs :

- Nh, à vocation d'habitat, où les évolutions des constructions existantes sont autorisées ;
- Np, correspondant au site du château à forte valeur patrimoniale ;
- Nt autorisant les activités liées au stand de tir.

La zone N comprend également des secteurs :

- Ni correspondant aux parties inondables ;
- de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières ;
- de ruissellement des eaux pluviales où toute construction nouvelle est interdite.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.

1.2. **En secteurs inondable Ni et Nhi,** toute nouvelle construction ou installation, excepté celles autorisées en N2. La construction de sous-sols y demeure interdite.

1.3. **Dans les secteurs de cavités souterraines,** sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en N2.

1.4. **En secteur de ruissellement des eaux pluviales,** toutes nouvelles constructions ou installations qui ne seraient pas autorisées en N2.

1.5. La démolition des éléments identifiés comme éléments du paysage et du patrimoine à protéger (article L.123-1-5 al.7) est interdite.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve que ces occupations ou utilisations du sol ne soient pas de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (en particulier pour les sites inventoriés Natura 2000).

2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

2.2. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

2.3. Les constructions et installations lorsqu'elles sont nécessaires aux services publics ou liées à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, etc....) et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

2.4. Les constructions à vocation forestière.

2.5. Les constructions d'annexes agricoles (pour abriter animaux ou matériel) lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole existante implantée sur la commune et si le bâtiment est couvert et fermé.

2.6. Les différentes aires, qu'elles soient de jeux, de sports, de loisirs, ou de manifestations temporaires, ou encore de stationnement.

2.7. **En secteur Nh,** pour les constructions existantes : les adaptations, réfections, rénovations, reconstructions après sinistre, extensions, la construction d'annexes.

2.8. **En secteur Np**, à la condition que les constructions soient compatibles avec le maintien du caractère architectural du secteur, sont également autorisées pour les constructions existantes : les adaptations, réfections, rénovations, reconstructions après sinistre, extensions, la construction d'annexes, les changements de destination à vocation d'habitat ou hôtelière.

2.9. **En secteur Nt**, à la condition que les constructions soient compatibles avec le maintien du caractère naturel du secteur, sont également autorisées les constructions, installations et travaux divers à vocation de loisirs directement liées à l'activité du stand de tir, dans la mesure où ces installations n'apportent pas de nuisances sonores au voisinage et où les activités sont exercées à couvert.

2.10. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante à égalité de surface de plancher. Dans ce cas, les articles 3 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.

2.11. **En secteurs inondables Ni**, sont seuls autorisés :

- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- les constructions d'annexes agricoles (pour abriter animaux ou matériel) lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole existante implantée sur la commune et si le bâtiment est couvert et ouvert ;
- tous travaux liés à la réfection et à la reconstruction des berges de la Seine ;
- les ouvrages nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc. ...) à implanter sur une bande de 20 mètres mesurée depuis la crête de berge de la Seine ;
- les infrastructures, côté fleuve, qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exploitation de la Seine (digue de calibrage, mur de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc. ...).

2.12. **En secteurs inondables Nhi**, sont seuls autorisés :

- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- pour les constructions existantes :
  - les adaptations, réfections, rénovations, les changements de destination à vocation d'artisanat ;
  - reconstructions après sinistre sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus de la cote de crue connue ;
  - les constructions de garages, annexes et dépendances sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus de la cote de crue connue.

2.13. **En secteurs de ruissellements des eaux pluviales,** seuls sont autorisés les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

2.14. **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées,** repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés. Cette prescription ne concerne pas les annexes et extensions.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).

3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.5. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.

3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques : système séparatif.

4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

4.4. On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
En particulier, les rejets autres que domestiques doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

Assainissement eaux pluviales

4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).

4.6. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :
- dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
- des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
- la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

4.8. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 **En secteur Np** les terrains, issus d'une division pour création de nouvelles parcelles, devront avoir une superficie au minimum égale à 2500 m^2 dans un souci de préserver la qualité de l'urbanisation traditionnelle et des paysages de ce secteur.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec une marge de recul de 10 mètres minimum des voies départementales et de 6 mètres minimum des autres voies.
Ces distances peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (situées à l'alignement ou dans la marge de retrait), sont autorisés à condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie : les changements de destination, réhabilitations, reconstructions après sinistre, adaptations, rénovations, réfections et les extensions.

6.3. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres des berges de la Seine et de ses bras.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des EBC : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

7.2. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres en zone N et 3 mètres **en secteurs Nh, Nt et Np**. Ces distances de retrait peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (situées à l'alignement ou dans la marge de retrait), sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. **En secteurs Nh, Np et Nt,** l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.5. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.6. La hauteur des constructions est limitée à :

- 6,50 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit 3 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1+C aménageable (voir en annexes),
- 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit 2 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1.

10.7. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

10.8. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, dépendances, remises ou assimilés) est fixée à 7 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

11.1 Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

11.3. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel (voir en annexes).

11.4. Les garages en sous-sols sont déconseillés en raison de la nappe phréatique affleurant.

11.5. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, …), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

11.6. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ……).

Aspect des façades

11.7. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, …) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.

11.8. Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre en moyenne lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

11.9. Sont interdits :

- les couleurs vives et criardes ;
- le blanc pur.

11.10. Pour les enduits, les tons de couleurs sable, pierre, blanc, ocre, gris, rose sont seuls autorisées ainsi que les lazurées pour les constructions en bois (voir annexes).
Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont autorisées.

11.11. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante. Leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

11.12. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15°.

11.13. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.

11.14. Pour les constructions existantes dont les toitures comportent d'autres matériaux que ceux autorisés précédemment, les extensions sont autorisées avec les matériaux existants précédemment.

11.15. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits.

11.16. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.

11.17. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur existant. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

11.18. Les toitures terrasses peuvent être autorisées :

- soit sur 100 % de la toiture si elle est végétalisée ;
- soit sur des extensions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol.

11.19. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
- l'emploi de tout matériau brillant.

11.20. Les châssis de toit devront être encastrés.

11.21. Sur les toitures à pente, les panneaux solaires devront être encastrés.

11.22. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis (voir en annexes celles autorisées).

Les clôtures

11.23. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

11.24. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc… devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire

11.25. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, …) ainsi que les plaques préfabriquées en béton sur la voie publique.

11.26. Les types de clôture admis sur voies et emprises publiques sont :
- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum. Ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et comporteront un éventuel chaperon en tuile, en brique ou en chaume.
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas. Ces murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex.
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois, doublés d'une haie ;
- Les lisses en bois ou en béton de 1,50 mètre de hauteur maximum ;
- les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).

11.27. Pour les clôtures sur limites séparatives, les types de clôture précédents sont autorisés et également les plaques préfabriquées en béton de moins de 0,60 m de hauteur hors sol.

Divers

11.28. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, …) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
- pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.
- stationnement des deux roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1. **En secteurs Nh, Nt et Np**, les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 50% de la superficie de la propriété. Ils devront être plantés et engazonnés.

13.2. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.

13.3. Les haies vives sur limites seront constituées d'essences locales (voir en annexes)

13.4. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme.

13.5. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,20 **en secteurs Nh, Np et Nt.**

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de secteurs du territoire communal, équipés ou non, affectées aux activités agricoles. La valeur agronomique, biologique et économique des terres impose de protéger ces secteurs en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec le fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre et la pérennité des exploitations agricoles.

Cette zone comprend aussi des secteurs bâtis, desservis par des équipements. Il s'agit des secteurs Ah, à vocation d'habitat, où les évolutions des constructions existantes sont autorisées.

Cette zone comprend également :

- un secteur Ao d'intérêt paysager qui demeure inconstructible ;
- des bâtiments inventoriés dont le changement de destination est possible dès lors qu'il ne compromet pas l'activité de l'exploitation agricole ;
- un secteur de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières ;
- des secteurs Ai correspondant aux parties inondables ;
- des secteurs de ruissellement des eaux pluviales où toute construction nouvelle est interdite.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article A2.

1.2. **En secteur Ao,** toute construction ou installation demeure interdite afin de préserver la vue paysagère offerte depuis la route départementale n°10 vers la Seine.

1.3. **Dans les secteurs de cavités souterraines,** sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en A2.

1.4. **En secteurs inondable Ai,** toute nouvelle construction ou installation, excepté celles autorisées en A2. La construction de sous-sols y demeure interdite.

1.5. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales,** toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en A2.

1.6. La démolition des éléments identifiés comme éléments du paysage et du patrimoine à protéger (article L.123-1-5 al.7) est interdite.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

2.2. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

2.3. Les constructions et installations lorsqu'elles sont nécessaires aux services publics ou liées à la voirie et aux réseaux divers.

2.4. Les constructions, utilisations du sol et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière, définie par le L.311-1 du code rural (voir annexes), sous réserve du respect des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental.

2.5. Les occupations et utilisations du sol à vocation d'accueil à caractère touristique ou hôtelier en milieu rural (gîtes ruraux, fermes de séjour, fermes-auberges, chambres d'hôtes, camping à la ferme,....) lorsque celles-ci sont rattachées à l'exploitation, compatibles avec l'activité agricole et à la condition qu'elles soient implantées dans le corps de ferme existant ou dans l'environnement immédiat de celui-ci.

2.6. Les constructions à usage d'habitation qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement des exploitants agricoles et du personnel) implantées à proximité des bâtiments agricoles.

2.7. Les changements de destination des bâtiments existants, répertoriés au plan graphique « plan de zonage », et les travaux d'aménagement y afférant dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et à condition que la vocation soit à usage d'habitat ou de loisirs.

2.8. Pour les constructions et annexes existantes : les adaptations, réhabilitations, réfections, rénovations, extensions, reconstructions en cas de sinistre.

2.9. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante à égalité de surface de plancher. Dans ce cas, les articles 3 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.

2.15. **En secteur Ah,** pour les constructions existantes : les adaptations, réfections, rénovations, reconstructions après sinistre, extensions, la construction d'annexes.

2.16. **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées,** repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés.

2.17. **En secteurs inondables Ai**, sont seuls autorisés :

- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- les constructions d'annexes agricoles (pour abriter animaux ou matériel) lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole existante implantée sur la commune et si le bâtiment est couvert et ouvert ;
- tous travaux liés à la réfection et à la reconstruction des berges de la Seine ;
- les ouvrages nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc. ...) à implanter sur une bande de 20 mètres mesurée depuis la crête de berge de la Seine ;
- les infrastructures, côté fleuve, qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exploitation de la Seine (digue de calibrage, mur de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc. ...).

2.18. **En secteurs de ruissellements des eaux pluviales,** seuls sont autorisés :
- les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).

3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.5. **En cas de changement de destination d'une construction en habitat**, l'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

3.6. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.

3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques : système séparatif.

4.3. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

4.4. On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. En particulier, les rejets autres que domestiques doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

Assainissement eaux pluviales

4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, …).

4.6. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
- des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
- la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

4.8. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000 m² est imposé pour l'habitat pour permettre un bon fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec marge de recul de 10 mètres minimum des voies départementales et de 6 mètres minimum des autres voies. Ces distances peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (situées à l'alignement ou dans la marge de retrait), sont autorisés à condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie : les changements de destination, réhabilitations, reconstructions après sinistre, adaptations, rénovations, réfections et les extensions.

6.3. Pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou liées à la voirie et aux réseaux divers, celles-ci peuvent être implantées en alignement de voies.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés.
Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation des 30 m en retrait minimum (implantées dans la marge de recul), sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des EBC : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

7.2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres.
Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les adaptations, réfections, extensions, changements de destination, reconstructions après sinistre sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la superficie de la parcelle **en secteurs Ah** et dans le cas de changement de destination en habitat d'un bâtiment inventorié.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à :

- 6,50 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit 3 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1+C aménageable (voir en annexes),
- 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit 2 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1.

10.3. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, dépendances, remises ou assimilés) est fixée à 7 mètres au faîtage.

10.4. La hauteur des autres constructions est limitée à 15 mètres au faîtage et à 16 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.
Toutefois, lles ouvrages et bâtiments autorisés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles dont la hauteur est imposée par destination (silos, réservoirs, superstructures, …) pourront dépasser ces hauteurs avec un maximum de 22 mètres.

10.5. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 à 10.4 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

10.6. **Dans le secteur A0,** la hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

11.3. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel (voir en annexes).

11.4. Les garages en sous-sols sont déconseillés en raison de la nappe phréatique affleurant.

11.5. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

11.6. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ...).

Aspect des façades

11.7. Sont interdits les couleurs vives et criardes.

11.8. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- Pour les enduits, les tons de couleurs sable, pierre, blanc, ocre, gris, rose sont seuls autorisées ainsi que les lazurées pour les constructions en bois (voir annexes. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont autorisées.
- Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre en moyenne lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

11.9. Lors des changements de destination des bâtiments agricoles recensés au plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, les évolutions (réfections, rénovations, adaptations, extensions) seront conduites en conservant l'architecture existante de ces constructions anciennes, et en harmonie de couleur et matériaux avec cette architecture.
Leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

11.10. Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les matériaux métalliques (tôles et bardages métalliques) non laqués sont interdits ;
- Les tons de couleur autorisés sont : vert, marron, gris, noir, bleu ardoise et ton bois.

Toitures

11.11. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :

- les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° ;
- les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.
- pour les constructions existantes dont les toitures comportent d'autres matériaux que ceux autorisés précédemment, les extensions sont autorisées avec les matériaux existants précédemment.
- les égouts du toit en matière polymère sont interdits.
- Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, en matériaux métalliques ou aluminium. La pente pourra être abaissée à 15° ;
- Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur existant. Leur pente ne pourra être inférieure à 15° ;
- Les toitures terrasses peuvent être autorisées :
  - Soit sur 100 % de la toiture si elle est végétalisée ;
  - Soit sur des extensions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol.

- Sont interdits :
  - l'emploi de la tôle de forme ondulée ;
  - l'emploi de tout matériau brillant.
- les châssis de toit devront être encastrés ;
- sur les toitures à pente, les panneaux solaires devront être encastrés ;
- les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis (voir en annexes celles autorisées).

11.12. Pour les bâtiments à usage agricole :

- la pente ne doit pas être inférieure à 10° ;
- les matériaux autorisées auront des teintes de couleur brune, ardoises, bleu ardoise ;
- l'emploi de tôles métalliques brutes non laquées et de tout matériau brillant est interdit, à l'exception des capteurs solaires.

Les clôtures

11.13. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mères.

11.14. Les murs pleins anciens en pierres ou briques ou torchis devront être, conservés, entretenus et rénovés avec des matériaux similaires ou de même aspect.

11.15. Les seuls types de clôture admis sont :

- les murs,
- murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,60 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
- les grillages, doublées ou non de haies vives ;
- lices, doublées ou non de haies vives ;
- les haies vives qui seront constituées d'essences locales ;
- les barbelés sur poteaux.

Divers

11.16. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, …) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

12.2. En particulier, il sera exigé 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation autorisées.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 50% de la superficie de la propriété pour les constructions à usage d'habitation **en secteur Ah** et pour les bâtiments agricoles changeant de destination en habitat.

13.3. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.

13.4. Les haies vives sur limites seront constituées d'essences locales (voir en annexes)

13.5. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme.

13.6. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,20 **en secteurs Ah et dans le cas de changement de destination en habitat d'un bâtiment inventorié.**

ANNEXES

ANNEXES

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme	page 63
Annexe n° 2 : Permis de démolir (articles R.421-26 à R.421.29 du Code de l'Urbanisme)	page 64
Annexe n° 3 : Activités agricoles (article L.311-1 du code rural)	page 65
Annexe n° 4 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle	page 65
Annexe n° 5 : Activités artisanales	page 65
Annexe n° 6 : Installations classées pour la protection de l'environnement	page 65
Annexe n° 7 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants	page 66
Annexe n° 8 : Servitude du libre écoulement des eaux : article 641 du Code Civil	page 66
Annexe n° 9 : Espaces boisés	page 67
Annexe n° 10 : Essences locales recommandées pour les haies	page 68
Annexe n° 11 : Réglementation sur les plantations en limite de propriété : articles 671 à 673 du Code Civil	page 72
Annexe n° 12 : Hauteur d'une construction au faîtage : mode de calcul	page 73
Annexe n° 13 : Palette de couleurs autorisées pour les enduits de façades	page 74
Annexe n° 14 : Lucarnes autorisées sur les toitures	page 75
Annexe n° 15 : Surface de plancher d'une construction à compter du 1er mars 2012	page 76

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme

Articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui s'imposent au PLU.

Article R111-2

(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)
(Décret nº 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)
(Décret nº 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret nº 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)
(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15

(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)
(Décret nº 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)
(Décret nº 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)
(Décret nº 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)
(Décret nº 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

(Décret nº 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret nº 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Annexe n° 2 : Permis de démolir

Section IV : Dispositions applicables aux démolitions

Article R*421-26

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Article R*421-27

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R*421-28

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R*421-29

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Sont dispensées de permis de démolir :

a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;

b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;

c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;

d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;

e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

Annexe n° 3 : Activités agricoles

Article L311-1 du Code Rural

(Loi nº 97-1051 du 18 novembre 1997 art. 40 Journal Officiel du 19 novembre 1997)
(Loi nº 2005-157 du 23 février 2005 art. 38 I Journal Officiel du 24 février 2005)
(Ordonnance nº 2005-1127 du 8 septembre 2005 art. 7 I Journal Officiel du 9 septembre 2005)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

Annexe n° 4 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle

Article L111-3 du Code Rural

(Loi nº 99-574 du 9 juillet 1999 art. 105 Journal Officiel du 10 juillet 1999)
(Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 204 Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Loi nº 2005-157 du 23 février 2005 art. 79 Journal Officiel du 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006)
(Loi nº 2006-11 du 5 janvier 2006 art. 19 Journal Officiel du 6 janvier 2006)

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Annexe n°5 : Activités artisanales

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Une entreprise est artisanale si elle remplit deux conditions :

1. Exercer, pour son propre compte, une activité de production, de réparation, de transformation ou prestation de services. Ces activités sont répertoriées en quatre grandes catégories :
   alimentation – services – production – bâtiment.
2. Ne pas employer plus de dix salariés lors de l'immatriculation (dans certaines conditions, ce nombre peut être porté au-delà de dix salariés, sans limitation de durée).

Annexe n° 6 : Installations classées pour la protection de l'environnement

Consulter l'Ordonnance n°2011-91 du 20 janvier 2011 - art. 6

Sont soumis aux dispositions des articles L.511.1 et suivants du code de l'Environnement, notamment à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont répertoriées dans la nomenclature des installations classées résultant du décret n°53-578 du 20 mai 1953 modifié à de nombreuses reprises dont la dernière par décret n°2010-369 du 13 avril 2010 (cette nomenclature peut-être consultée en Préfecture).

L'autorisation prévue pour les plus nuisants est accordée par le Préfet après enquête publique et avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène.

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

Annexe n° 7 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants

Article 682 : *(Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967)*
Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article 683 : *(Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)*
Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.
Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Article 684 : *(Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)*
Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.
Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Article 685 : *(Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)*
L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.
L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

Article 685-1 : *(inséré par Loi nº 71-494 du 25 juin 1971 Journal Officiel du 27 juin 1971)*
En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.
A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice

Annexe n° 8 : Servitude du libre écoulement des eaux

Article 641 du Code Civil : *(Loi du 8 avril 1898)* – Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.
Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds.
Si l'usage de ces eaux ou de la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.
La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.
Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.
Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs, sont portées, en premier ressort, devant le juge de paix du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.
S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Annexe n° 9 : Espaces boisés

I - Espaces boisés classés

Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame quadrillée semée de ronds.

Les articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme.

Ils précisent notamment :

1) L'interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conversation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.
2) Les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné à une autorisation expresse, pouvant imposer des prescriptions spéciales concernant notamment les techniques de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations.
3) La situation des propriétaires forestiers qui ont fait agréer un plan simple de gestion et qui peuvent effectuer sans formalité les coupes et abattages d'arbres prévus audit plan.
4) Les possibilités de compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.
5) Les sanctions encourues par les propriétaires qui ne respecteraient pas la réglementation notamment la possibilité pour le Commissaire de la République d'ordonner dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des boisements ou des travaux illicites ont été exécutés le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le Commissaire de la République, il est pourvu par l'Administration aux frais du propriétaire (cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés).

II - Espaces boisés non classés

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

- Les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont implantés en remplacement de bois défrichés ou conservés à titre de réserves boisées).
- Les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.
- Les bois de moins de 4 hectares (sauf s'ils font partie d'un ensemble boisé de plus de 4 hectares).

Article L. 130-1 : *(Ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005)*

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi nº 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Annexe n° 10 : Essences locales recommandées / autorisées pour les haies

Les haies peuvent être composées d'une ou plusieurs espèces suivantes :

Caduques :

Amélanchier ❀ ❋
Aubépine ❀
Bourdaine
Charme commun ℳ
Cerisier Sainte-Lucie ❀
Cognassier commun ❀ et du Japon ❀
Cornouiller : mâle ❀ ❋, sanguin ❀ ❋, ornemental ❋
Cytise ❀
Erable champêtre ❋
Forsythia ❀
Frêne
Fusain d'Europe ❀
Groseillier à fleurs ❀
Hêtre : vert ℳ, rouge
Lilas commun ❀
Néflier ❀
Nerprun ❀
Noisetier : commun, coudrier
Orme commun
Prunellier, ou épine noire ❀
Prunier, mirobolant ❀
Seringat ❀
Sureau noir ❀
Viorne : lantane ❀ , obier ❀ ❋

Persistants :

Buis
Berberis : verts, Juliana, stenophylla, Darwinii ❀
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingei
Hedera helix
Houx
Laurier du Portugal
Laurier
Lauriertin ❀
Mahonia
Photinia red robin ❀
Pyracantha
Troène commun ❀
Viburnum Odoratissimum ❀

Les haies brise-vent peuvent être composées d'une ou plusieurs espèces suivantes :

Caduques :

Alisier blanc
Aulne glutineux
Charme commun ℳ
Châtaigner ❋
Chêne : pédonculé ℳ, Sessile ℳ
Erable champêtre ❋
Frêne
Hêtre : vert ℳ, rouge ℳ
Merisier ❀
Saule : argenté, marsault
Sorbier des oiseleurs ❀

Intérêts :

❀ Floraison

❋ Intérêt automnal

ℳ Feuillage marcescent *

* marcescent : se dit du feuillage roux restant l'hiver sur les arbres

Les espèces interdites sont les suivantes :

If
Thuya
Cyprès

Essences locales recommencées pour les haies - caduques :

Amélanchier

Aubépine

Bourdaine

Charme commun

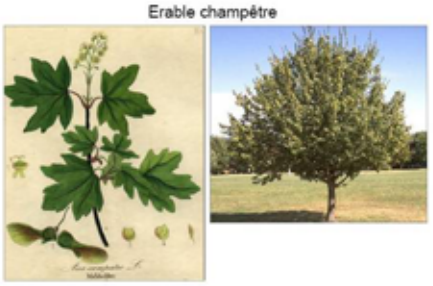
Cerisier Sainte-Lucie

Cognassier

Cornouiller sanguin

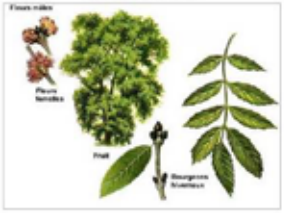
Cytise

Erable champêtre



Forsythia

Frêne commun



Fusain d'Europe

Groseillier à fleurs

Hêtre

Lilas commun

Néflier

Nerprun

Noisetier commun

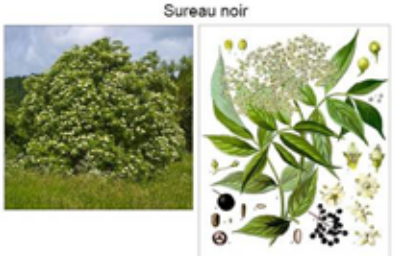
Orme commun

Prunellier, épine noire

Prunier, mirobolan

Seringat

Sureau noir



Viorne lantane

Viorne obier

Les espèces pour les haies - persistants :

Buis

Berberis Juliana

Stenophylla,

Darwinii

Cotoneaster franchetti

Cyprès

Eleagnus ebbingei

Hedera helix

Houx

Laurier Cerise

Laurier-tin (Viorne-tin)

Laurier du Portugal

Mahonia

Photinia red robin

Eurotop

3

Pyracantha (Buisson ardent)

Thuya

Troène commun

Viburnum odoratissimum

Essences locales recommencées pour les haies brise-vent :

Alisier blanc

Aulne glutineux

Charme commun

Châtaignier

Chêne pédonculé

Chêne sessile

Erable champêtre

Frêne

Hêtre

Eurotop

4

Merisier

Saule argenté

Saule marsault

Sorbier des oiseleurs

Annexe n° 11 : Réglementation sur les plantations en limite de propriété

A72.2.3.3 Les plantations (au voisinage des limites de propriété)

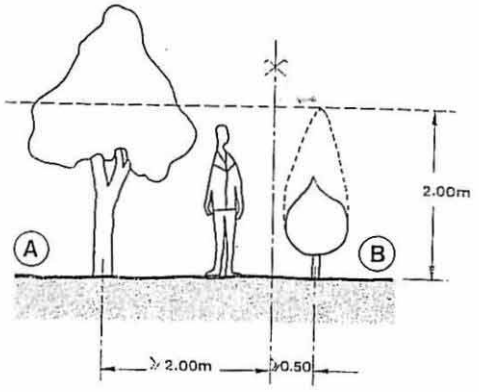
§ 1 Distances et hauteurs

Article 671

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »



A DÉFAUT DE RÉGLEMENTS* OU D'USAGES LOCAUX

* LE "POS" PAR EXEMPLE

A défaut de règlements * ou d'usages locaux

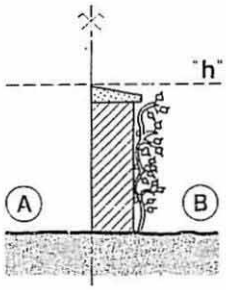
* Le « pos » par exemple

— Espaliers; faculté d'appui.

Le mur n'appartient qu'à (B)

(A) n'a pas le droit de planter en espalier.

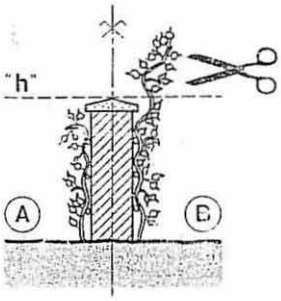
(B) a le droit de planter en espalier, ses plantations ne pourront dépasser la hauteur « h » du mur.



— Espaliers; hauteur.

Le mur est mitoyen

(A) et (B) ont le droit de planter en espaliers. Si l'espalier de (B) dépasse la hauteur « h » du mur (A) pourra exiger de (B) qu'il soit réduit jusqu'à « h ».



§ 2 Arbres irréguliers

— Distances hauteurs.

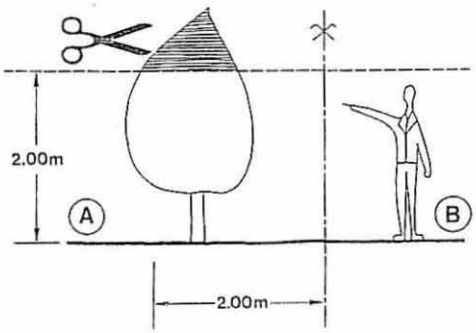
Article 672

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou **réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent** (1), à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

(B) peut exiger que (A) :
ou • arrache l'arbre irrégulier,
ou • le réduise à la hauteur légale.

Si l'arbre meurt, ou s'il est coupé ou arraché, (A) ne pourra le remplacer qu'en le plantant :
- à 2,00 m (ou 0,50 m/arbustes) de la limite.
  Sauf règlements et usages locaux.



(1) Voir définition plus loin A72.2.4.3 § 3).

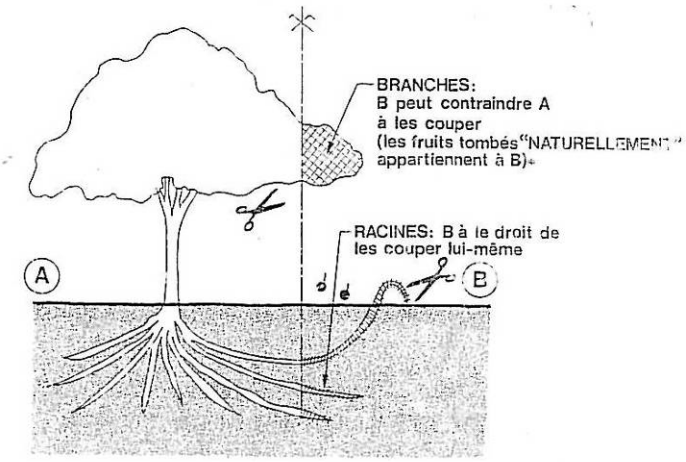
— Branches, racines et fruits.

Article 673

« Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont des racines, ronces et brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

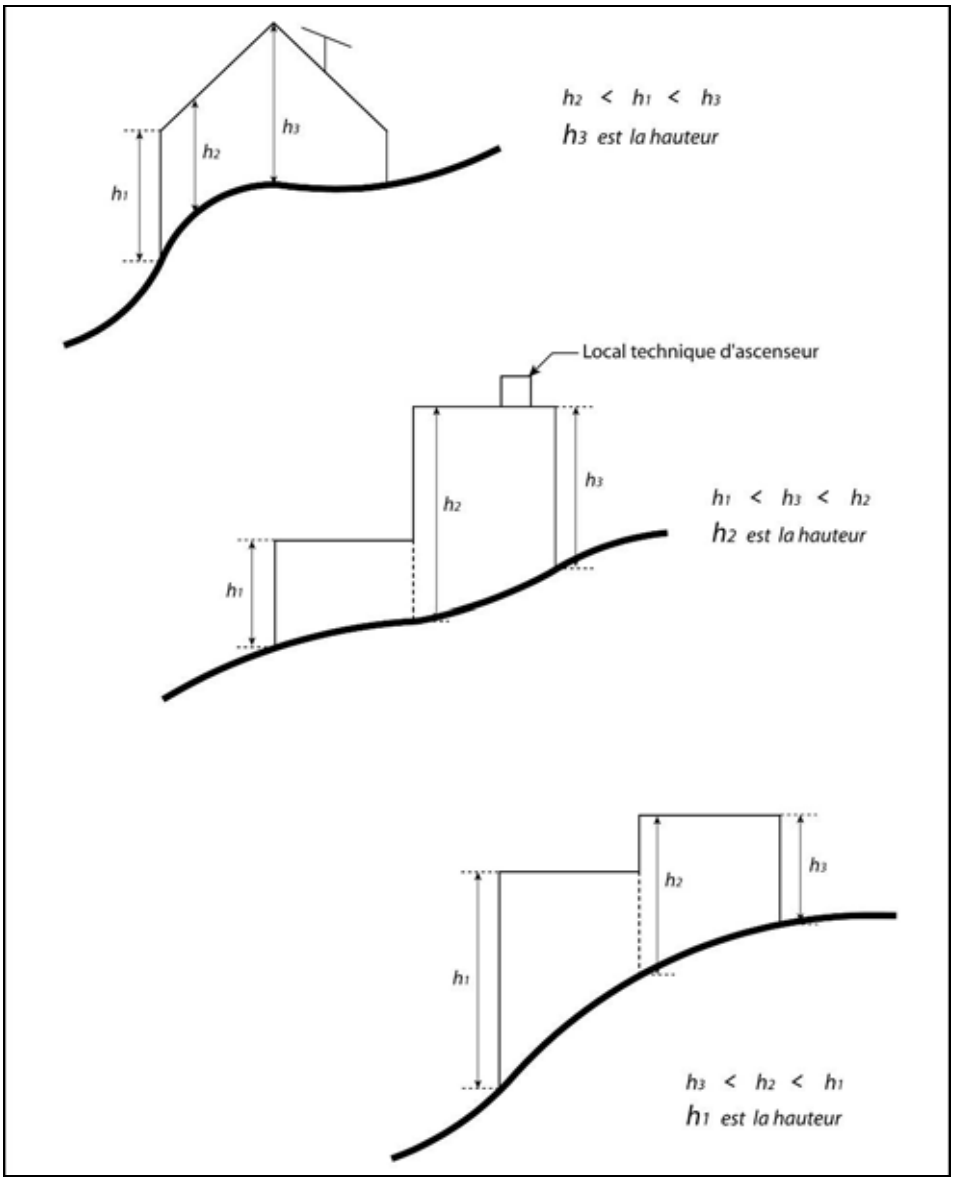
Le droit de couper les racines, ronces, brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux est imprescriptible. »



Annexe n° 12 : Hauteur d'une construction au faîtage : mode de calcul

Lorsqu'elle est calculée au faîtage, la hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre la cote d'un point de cette construction et celle de sa projection verticale sur le sol naturel.

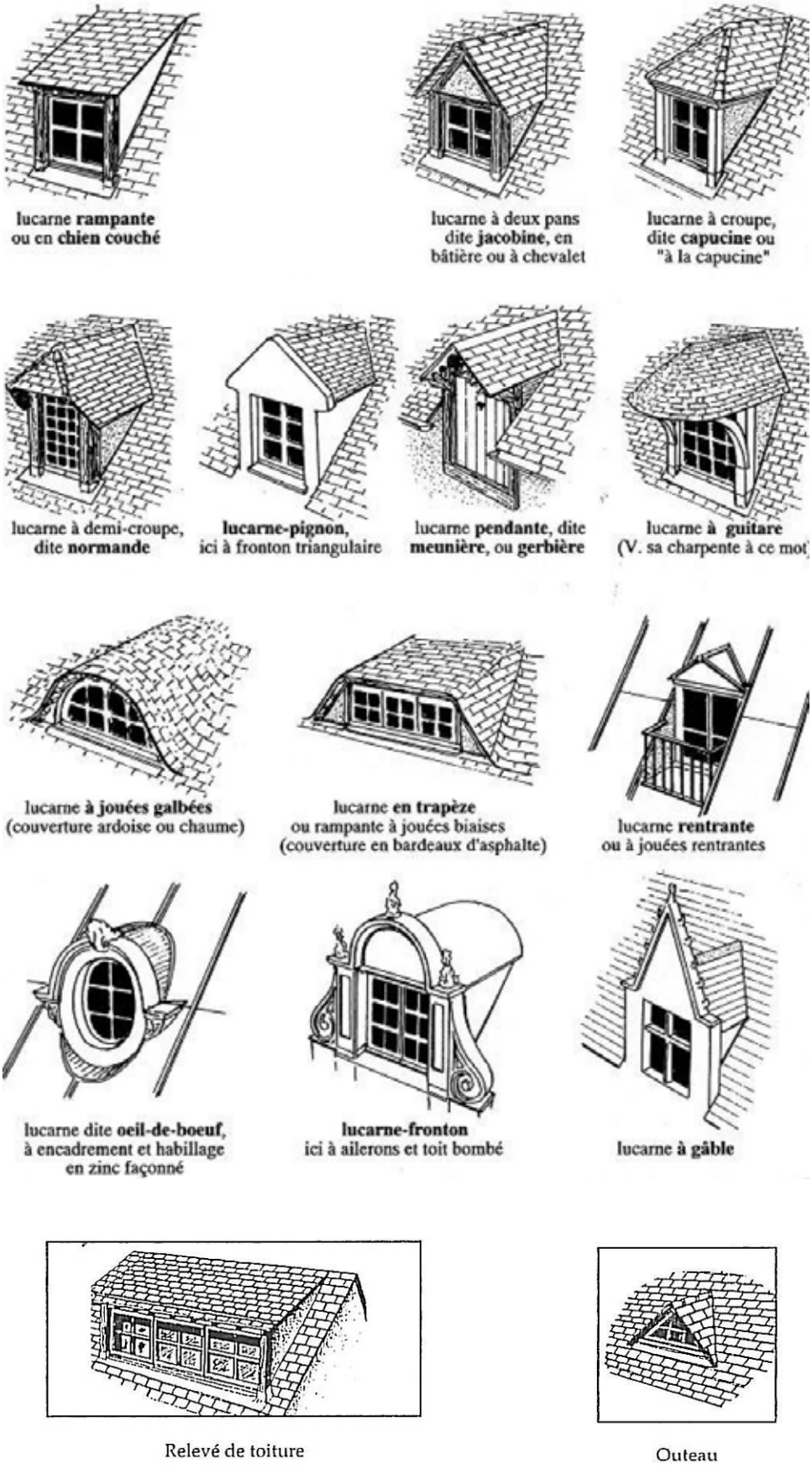
Ne sont pas comptés, dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.



Annexe n° 13 : Palette de couleurs autorisées pour les enduits de façades

Annexe n° 14 : Lucarnes autorisées sur les toitures

Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes :


lucarne **rampante** ou en **chien couché**
lucarne à deux pans dite **jacobine**, en bâtière ou à chevalet
lucarne à croupe, dite **capucine** ou "à la capucine"
lucarne à demi-croupe, dite **normande**
lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire
lucarne **pendante**, dite **meunière**, ou **gerbière**
lucarne **à guitare** (V. sa charpente à ce mot)
lucarne **à jouées galbées** (couverture ardoise ou chaume)
lucarne **en trapèze** ou rampante à jouées biaises (couverture en bardeaux d'asphalte)
lucarne **rentrante** ou à jouées rentrantes
lucarne dite **oeil-de-boeuf**, à encadrement et habillage en zinc façonné
lucarne-fronton ici à ailerons et toit bombé
lucarne **à gâble**

Relevé de toiture

Outeau

Annexe n° 15 : Surface de plancher d'une construction à compter du 1er mars 2012

En matière d'urbanisme (article R.112-2), la surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Ne sont donc pas comptées les surfaces correspondant :

- Aux constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage (citernes, silos) et les auvents
- Aux terrasses non closes et non couvertes
- Aux balcons, loggias, toitures-terrasses et surfaces non closes et non couvertes
- Aux éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises
- Aux marches d'escalier, cabines d'ascenseur et rampes d'accès

La surface de plancher est ainsi constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, déduction faite :

- De l'épaisseur des murs entourant les embrasures de portes et de fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et trémies occasionnés par les cages d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charges
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieur ou égale à 1,80 mètre : combles, sous-sols, ….)
- Des combles non aménageables
- Des aires de stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Des locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif (chaufferie, machinerie d'ascenseur, stockage des déchets, etc. …)
- Des caves et celliers, annexes à de l'habitat collectif, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitat collectif, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures (circulations intérieures)